MALENICA DARKO

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Mažuranićevo šetalište 15
21 000 Split

PROCJEMBENI ELABORAT KOJI SADRŽI PROCJENU PROMETNE (TRŽNE) VRIJEDNOSTI POSLOVNIH PROSTORA, SPREMA I PARKING MJESTA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

NEKRETNINA: POSLOVNI PROSTORI, SPREME I PARKING MJESTA SA PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

LOKACIJA NEKRETNINE: SPLIT, Brnik 4

NARUČITELJ PROCJENE: GRADING d.o.o. SPLIT



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

1.601.956,28Kn ili 213.026,18Eur

15.11.2022.

Predmet: Utvrđivanje prometne tržišne vrijednosti nekretnina na adresi u Splitu u Ulici Brnik 4

Naručitelj: Grading d.o.o. Split

Nekretnine: A) Poslovni prostor oznake A1 upisan u podulošku 11 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split sa pripadcima

a) Sprema 1 – etaža podrum – 1
b) Parking P11 – etaža podrum – 2
c) Parking P12 – etaža podrum – 2
d) Parking P13 – etaža podrum – 2
e) Parking P14 – etaža podrum – 2
f) Parking P15 – etaža podrum – 2
g) Parking P16 – etaža podrum – 2
h) Parking P17 – etaža podrum – 2
i) Parking P18 – etaža podrum – 2
j) Parking P19 – etaža podrum – 2
k) Parking P20 – etaža podrum – 2
l) Parking P21 – etaža podrum – 2
m) Parking P22 – etaža podrum – 2
n) Parking P23 – etaža podrum – 2
o) Parking P24 – etaža podrum – 2

B) Poslovni prostor oznake A2 upisan u podulošku 12 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split sa pripadkom

a) Sprema 2 – etaža podrum – 1

C) Parking mjesto oznake P10 upisano u podulošku 10 i locirano na etaži podrum – 1 zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

Izradio: Darko Malenica, ing.građ.
stalni sudski vještak u graditeljstvu



S A D R Ž A J :

A) NALAZ

A.1. Rješenje o imenovanju

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

A.4. Obračun netto korisnih površina

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

B) STRUČNO MIŠLJENJE

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora i sprema sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

B.3. Zaključak

B.4. Izjava procjenitelja

U V O D:

Na traženje Naručitelja dana 22.09.2022.godine, u svojstvu sudskog vještaka za graditeljstvo, izvršio sam očevid na licu mjesta u Splitu u Ulici Brnik 4, a sve u svrhu:

utvrđivanja postojećeg stanja na licu mjesta sa fotografiranjem lica mjesta radi davanja stručnog mišljenja koje sadrži procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora, sprema i parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem

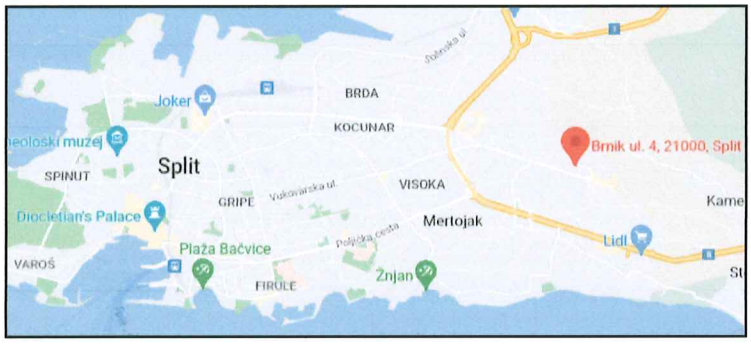
Nakon detaljnog pregleda lica mjesta i uzimanja potrebitih podataka u daljnjem dijelu teksta donosim sljedeći

A) NALAZ

LOKACIJA

Na licu mjesta u momentu očevida vidljivo je da je predmet vještačenja poslovni prostor oznake A1 lociran u prizemlju sa pripadcima spreme 1 locirane na etaži podrum – 1, te parking mjestima oznake P11, P12, P13, P14, P 15, P16, P17, P 18, P 19, P 20, P21, P 22, P23 i P 24, sva parking mjesta locirana na etaži podrum – 2, poslovni prostor oznake A2 lociran u prizemlju sa pripadkom sprema 2 locirane na etaži podrum – 1, te parking mjesto oznake P10 locirano na etaži podrum – 1, sve locirano u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Brnik 4.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA



A.1. Rješenje o imenovanju

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SPLITU

URED PREDSJEDNIKA SUDA
Broj: 4 Su-634/2018
Split, 1. prosinca 2018.

Predsjednik Županijskog suda u Splitu, Bruno Klein, odlučujući povodom zahtjeva Darka Malenice, iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne novine br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine br. 38/14, 123/15 i 29/16, dalje: Pravilnik), nakon provedenog postupka, donosi

RJEŠENJE

Darko Malenica, ing.grad., iz Splita, Mažuranićevo šetalište 15, OIB: 19547543294, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Temeljem odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima članka, te članka 12. stavak 1. Pravilnika stalni sudski vještak, nakon proteka vremena za koje je imenovan za sudskog vještaka, može biti ponovno imenovan na vrijeme od četiri godine.

Podnositelj zahtjeva je u roku iz odredbe stavka 2. članka 12. Pravilnika podnio zahtjev za ponovno imenovanje, uz kojeg je dostavio dokaze iz članka 12. stavka 3. i 4. Pravilnika.

U provedenom postupku je utvrđeno da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a pribavljeno je i uvjerenje Ministarstva pravosuđa RH, Odjel kaznene evidencije da vještak nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu, te je slijedom navedenog odlučeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Bruno Klein,v.r.

Pouka o pravnom lijeku: Protiv ovog rješenja žalba nije dopuštena.

DNA: 1. vještaku
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinskom sudu u Splitu
4. web stranice suda

Republika Hrvatska
Županijski sud u Splitu

ovlaštena službenica
Katija Ljubanović

A.2. Popis primjenjenih propisa i stručne literature

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Poslovni prostordardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Poslovni prostordards (EVS), blue book 7. izdanje (TEGoVa)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

A.3. Opis zatečenog stanja nekretnina

Predmetni poslovni prostori oznake A1 i A2 locirani su u zapadnom dijelu prizemlja zgrade anagrafske oznake Brnik 4, te se do istih pristupa zasebnim vratima sa stubišnog podesta, s tim što oba prostora imaju ulaz i sa zapadne strane izvana.

Poslovni prostor A1 se sastoji od dvije prostorije, ureda i arhive, s tim što je na podu ureda podstavljen laminat, a na podu arhive su postavljene osb ploče, a zidovi i plafoni su bojani.

Svijetla visina od poda do plafona u uredu se kreće od 2,05m do 2,25m, dok se u arhivi visina kreće od 1,65m do 1,85m.

Poslovni prostor oznake A2 se na licu mjesta sastoji od ureda i kupaonice, s tim što su na podovima postavljene keramičke pločice vel. 45 x 45cm, a dio zidova u kupatilu je obložen zidnim keramičkim pločcama vel. 50 x 25cm, a ostatak zidova i plafoni su bojani.

U kupaonici je ugrađena wc školjka sa vodokotlićem, umivaonik, bojler i tuš kada sa kabinom.

Svijetla visina od poda do plafona u prostoru A2 je 2,55m.

Vanjska stolarija predmetnih prostora je izvedena kao PVC ostakljena sa zaštitom od roleta.

U poslovnim prostorima je provedena vodovodna instalacija, odvodna instalacija od sanitarnih uređaja i elektroinstalacija sa rasvjetnim i šukoutikačkim mjestima.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije zgrade spojen na vodovodnu mrežu, kanalizacijsku mrežu i elektro mrežu.

Predmet procjene ovog elaborata su i dvije spreme oznake Sprema 1 i Sprema 2, te su obe locirane na etaži podrum – 1, i iste su pripadci prethodno navedenim poslovnim prostorima.

Podovi u spremama su izvedeni od bojanog betona, dok su zidovi i plafoni neobrađeni betonski.

Isto tako predmet procjene je i garažno parking mjesto oznake P10 locirano na etaži podrum 1, te je parking mjesto na licu mjesta ocrtano i locirano u sjevernom dijelu etaže podrum – 1.

Nadalje su predmet procjene i sva garažna parking mjesta locirana na etaži podrum – 2 oznake od P11 do P24, s tim što ista na licu mjesta nisu ocrtana, a ista su pripadci poslovnom prostoru oznake A1.

Na etažu podrum – 1 se pristupa rampom sa sjeverne strane, dok se na etažu podrum – 2 pristupa sa južne strane.

Svijetla visina na etaži podrum – 1 je 2,65m, dok visina od poda do dna grede na etaži podrum – 2 iznosi 2,25m.

A.4. Obračun netto korisnih površina predmetnih nekretnina

Na osnovu izvršene izmjere na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem obračun netto korisnih površina

A) Poslovni prostor oznake A1 upisan u podulošku 11 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

1. Kancelarija	23,07m^2
2. Arhiva	11,04m^2
UKUPNO B:	34,11m^2
UKUPNO B: 34,11m^2 x 0,75 =	25,58m^2

a) Sprema 1 na etaži podrum – 1 pripadak prostoru A1
5,59 x 0,50 = 2,975m^2

b) Parking P11 – etaža podrum – 2	13,74m^2
c) Parking P12 – etaža podrum – 2	14,37m^2
d) Parking P13 – etaža podrum – 2	14,00m^2
e) Parking P14 – etaža podrum – 2	14,00m^2
f) Parking P15 – etaža podrum – 2	14,37m^2
g) Parking P16 – etaža podrum – 2	13,74m^2
h) Parking P17 – etaža podrum – 2	18,34m^2
i) Parking P18 – etaža podrum – 2	14,14m^2
j) Parking P19 – etaža podrum – 2	13,49m^2
k) Parking P20 – etaža podrum – 2	14,13m^2
l) Parking P21 – etaža podrum – 2	14,00m^2
m) Parking P22 – etaža podrum – 2	14,00m^2
n) Parking P23 – etaža podrum – 2	27,30m^2
o) Parking P24 – etaža podrum – 2	29,36m^2

B) Poslovni prostor oznake A2 upisan u podulošku 12 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

1. Kancelarija	30,48m^2
2. Kupaonica	3,67m^2
UKUPNO A:	34,15m^2

B) a) Sprema 2 na etaži podrum – 1 pripadak prostoru A2
6,54 x 0,50 = 3,27m^2

C) Parking P10 – etaža podrum – 1 13,76m^2

U prethodnoj iznijetom obračunu netto korisnih površina potrebno je napomenuti da sam stvarnu površinu poslovnog prostora oznake A1 množio sa zakonskim faktorom 0,75, a sve prema prilogu 1. Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a u kojem stoji da se isti faktor koristi za poslovne prostore visine od 1,50m do 2,60m, dok se u istom Prilogu 1. za spremišta navodi koeficijent od 0,50.

Isto tako je potrebno napomenuti da pošto na licu mjesta u momentu očevida nisu ocrtana parkirna mjesta na etaži podrum – 2, te sam kao njihovu površinu usvojio uknjiženu površinu u zemljišnim knjigama.

A.5. Podaci o zemljišnoknjižnom stanju i ocjena legaliteta

Pregledom izvadaka iz zemljišne knjige skinutih sa interneta vidljivo je da predmetna nekretnina nosi oznaku čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split, u naravi dvorište površine 680,00m^2, zgrada mješovite uporabe, Split, Brnik 4 površine 322,00m^2, ukupne površine 1.002,00m^2, s tim je u

- podulošku 10 upisan Suvlasnički dio 7/1126 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Parking P11 – etaža podrum – 1, podne površine 13,76m^2, s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Grading d.o.o. Split za cijelo.

- podulošku 11 upisan Suvlasnički dio 145/1126 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) poslovni prostor A1 (ugostiteljsko – turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 34,11m^2, koji se sastoji od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio Poslovnom prostoru A1 pripada: sprema 1 - etaža podrum – 1, podne površine 5,59m^2, parking P11 – etaža podrum – 2, podne površine 13,74m^2, P12 – etaža podrum – 2, podne površine 14,37m^2, P13 – etaža podrum – 2, podne površine 14,00m^2, P14 – etaža podrum – 2, podne površine 14,00m^2, P 15 – etaža podrum – 2, podne površine 14,37m^2, P16 – etaža podrum – 2, podne površine 13,74m^2, P17 – etaža podrum – 2, podne površine 18,34m^2, P 18 – etaža podrum – 2, podne površine 14,14m^2, P 19 – etaža podrum – 2, podne površine 13,49m^2, P 20 – etaža podrum – 2, podne površine 14,13m^2, P21 – etaža podrum – 2, podne površine 14,00m^2, P 22 – etaža podrum – 2, podne površine 14,00m^2, P23 – etaža podrum – 2, podne površine 27,30m^2 i P 24 – etaža podrum – 2, podne površine 29,36m^2, s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Grading d.o.o. Split za cijelo.

- podulošku 12 upisan Suvlasnički dio 37/1126 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12) poslovni prostor A2 (ugostiteljsko – turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 34,15m^2, koji se sastoji od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio Poslovnom prostoru A2 pripada: sprema 2 - etaža podrum – 1, podne površine 6,54m^2, s tim što je upisano pravo vlasništva u korist Grading d.o.o. Split za cijelo.

B) STRUČNO MIŠLJENJE

Na bazi prethodno iznijetog nalaza, očevida izvršenog na licu mjesta, u daljnjem dijelu teksta dajem procjenu prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora, sprema i parking mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem, prema cijenama koje su važeće na dan izrade ovog vještva.

B.1. Procjena prometne (tržne) vrijednosti poslovnih prostora sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 prema članku 23. propisuju se tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

U članku 24 važećeg Zakona u stavku 1. navodi se da se poredbena metoda koristi za procjenu vrijednosti obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora, s time što se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije.

U članku 24.važećeg Zakona u stavku 4. navodi se da se prihodovna metoda primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U članku 24.važećeg Zakona u stavku 5. navodi se da se troškovna metoda u prvom redu primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koja svojim oblikom nije izgrađena sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje svojim obilježjima nisu usporedive.

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbena metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

Isto tako potrebno je napomenuti da se poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije), te sam došao u posjed tri kupoprodajne transakcije iz informacijskog sustava tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

U daljnjem dijelu teksta dajem usporedbu poredbenih nekretnina – te prikaz i analizu pribavljenih podataka, a zatim međuvremensko izjednačavanje usporednih nekretnina na osnovu indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) koje izdaje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, s tim što je indeks objavljen do sada zaključno sa drugim kvartalom 2022.godine, a što je postupak preračunavanja razlika u konjukturi do kojih se dolazi zbog promjena općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena, pomoću indeksnih nizova.

Isto tako potrebno je napomenuti da HNB zaključno sa drugim kvartalom 2015.godine prestaje sa objavom hedonističkog indeksa cijena nekretnina.

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- Poredba 1. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 44,97m^2 lociran u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 3343/6 K.O. Split, i to 180m sjeverno od predmetnog.
Kupoprodaja je sklopljena dana 27.09.2021.godine na iznos od 449.266,08kn.

- Poredba 2. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 19,91m^2 lociran u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 3298/2 K.O. Split, i to 120m sjeverno od predmetnog.
Kupoprodaja je sklopljena dana 17.06.2021.godine na iznos od 172.083,91kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Poslovni prostor netto površine 47,69m^2 lociran u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 3338/1 K.O. Split, i to 100m sjeverno od predmetnog.
Kupoprodaja je sklopljena dana 11.11.2019.godine na iznos od 482.950,00kn.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 3343/6	k.č. 3298/2	k.č. 3338/1
Datum transakcije	27.09.2021.	17.06.2021.	11.11.2019.
Površina m^2	44,97	19,91	47,69
Prodajna vrijednost Eur	60.142,71	23.005,87	65.087,60
Prodajna vrijednost Kn	449.266,08	172.083,91	482.950,00

Cijena Eur/m^2	1.337,40	1.155,49	1.364,81
Cijena Kn/m^2	9.990,35	8.643,09	10.126,86
Indeks/dan transakcije	138,18	134,34	120,35
Indeks/dan vrednovanja	151,52	151,52	151,52
Korekcijski faktor	1,096	1,127	1,259
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m^2	1.465,79	1.302,24	1.718,30

Izračun vrijednosti poslovnog prostora

(1.465,79 + 1.302,24 + 1.718,30)/3 = 1.495,44Eur/m^2

STATISTIKA				
Prosjek:	1.495,44			
Odstupanja od prosjeka:		-158,04	-339,95	-130,63
Kvadrat odstupanja:		24.976,64	115.566,00	17.064,20
Suma:	157.606,84			
Poslovni prostordardno odstupanje:	229,21	15,32%		
Pravilo dva-sigma (±)	458,41			

Odstupanja od prosjeka:		-10,57%	-22,74%	-8,74%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske na dan 15.11.2022.godine 1 Eur iznosi 7,52Kn.

Na osnovu prethodnog usvajamo da tržna vrijednost predmetnog poslovnog prostora, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 15.11.2022.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

A) Poslovni prostor oznake A1 upisan u podulošku 11 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

25,58 x 11.245,71 = 287.665,26
25,58 x 1.495,44 = 38.253,36

UKUPNO A: 287.665,26Kn 38.253,36Eur

---

a) Spremą 1 na etaži podrum – 1 pripadak prostoru A1

2,975 x 11.245,71 = **33.455,99Kn**
2,975 x 1.495,44 = **4.448,93Eur**

B) Poslovni prostor oznake A2 upisan u podulošku 12 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

34,15 x 11.245,71 =	384.041,00	
34,15 x 1.495,44 =		51.069,28
UKUPNO B:	**384.041,00Kn**	**51.069,28Eur**

a) Sprema 2 na etaži podrum – 1 pripadak prostoru A2

3,27 x 11.245,71 =	**36.773,47Kn**	
3,27 x 1.495,44 =		**4.890,09Eur**

B. 2. Procjena prometne (tržne) vrijednosti garažnih parkirnih mjesta sa pripadajućim građevinskim zemljištem prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015

ODABIR METODE ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Analizirajući sve činjenice o predmetnim nekretninama u odnosu na zadane metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina prema važećem Zakonu smatram da je najprikladnije da se usvoji poredbena metoda, odnosno u ovom procjembenom elaboratu izračun tržišne vrijednosti nekretnina dajem poredbenom metodom.

C) Parking mjesto oznake P10 upisano u podulošku 10 i locirano na etaži podrum – 1 zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

Usporedba nekretnina – prikaz i analiza pribavljenih podataka

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te sam koristio informacijski sustav tržišta nekretnina "e Nekretnine" koje je uspostavilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

- *Poredba 1. ("e Nekretnine")*

Garažno parking mjesto površine 13,90m^2 locirano u zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 3468/2 K.O. Split, i to 750m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 06.07.2020.godine na iznos od 37.150,00kn.

- *Poredba 2. ("e Nekretnine")*

Garažno parking mjesto površine 26,90m^2 locirano u stambenoj zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 3468/6 Split, i to 800m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 06.07.2020.godine na iznos od 105.842,45kn.

- Poredba 3. ("e Nekretnine")

Garažno parking mjesto površine 15,00m^2 locirano u stambenoj zgradi sagrađenoj na k.čest.zem. 3534/1 Split, i to 950m zapadno od predmetnog.

Kupoprodaja je sklopljena dana 17.11.2021.godine na iznos od 39.000,00kn.

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina	Split	Split	Split
Z.K. čestica	k.č. 3468/2	k.č. 3468/6	k.č. 3534/1
Datum transakcije	06.07.2020.	06.07.2020.	17.11.2021.
Površina m^2	13,90	26,90	15,00
Prodajna vrijednost Eur	4.940,16	14.000,32	5.200,00
Prodajna vrijednost Kn	37.150,00	105.842,45	39.000,00
Cijena Eur/m^2	355,41	520,46	346,67
Cijena Kn/m^2	2.672,66	3.934,66	2.600,00
Indeks/dan transakcije	126,91	126,91	142,51
Indeks/dan vrednovanja	151,52	151,52	151,52
Korekcijski faktor	1,193	1,193	1,063
Međuvremensko izjednačena cijena Eur/m^2	424,00	620,91	368,51

Izračun vrijednosti garažnog parking mjesta

(424,00 + 620,91 + 368,51)/3 = 471,14Eur/m^2

STATISTIKA				
Prosjek:	471,14			
Odstupanja od prosjeka:		-115,73	49,32	-124,47
Kvadrat odstupanja:		13.393,43	2.432,46	15.492,78
Suma:	31.318,67			
Standardno odstupanje:	102,17	17,46%		
Pravilo dva-sigma (±)	204,34			

Odstupanja od prosjeka:		-24,57%	10,46%	-26,42%
Odstupanja od dva-sigma:		ne	ne	ne

Na osnovu prethodno iznijetog proizlazi da izračun prometne (tržne) vrijednosti predmetnog garažnog parking mjesta poredbenom metodom po 1m^2 netto površine, izraženo u Kn i Eur iznosi:

- Vrijednost garažnog parking mjesta Eur/m^2 = 471,14Eur/m^2
- Vrijednost garažnog parking mjesta Kn/m^2 = 3.542,97Kn/m^2

Na osnovu prethodnog usvajam da tržna vrijednost predmetnih garažnih parking mjesta, izrađena sukladno važećem Zakonu i Pravilniku poredbenom metodom, na dan 15.11.2022.godine izražena u Kn i Eur iznosi:

C) Parking mjesto oznake P10 upisano u podulošku 10 i locirano na etaži podrum – 1 zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split

13,76 x 3.542,97 =	48.751,27	
13,76 x 471,14 =		6.482,89
UKUPNO C:	**48.751,27Kn**	**6.482,89Eur**

A) b) Parking mjesto oznake P11 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1

13,74 x 3.542,97 =	**48.680,41Kn**	
13,74 x 471,14 =		**6.473,46Eur**

c) Parking mjesto oznake P12 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,37 x 3.542,97 =	**50.912,48Kn**	
14,37 x 471,14 =		**6.770,28Eur**

d) Parking mjesto oznake P13 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,00 x 3.542,97 =	**49.601,58Kn**	
14,00 x 471,14 =		**6.595,96Eur**

e) Parking mjesto oznake P14 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,00 x 3.542,97 =	**49.601,58Kn**	
14,00 x 471,14 =		**6.595,96Eur**

f) Parking mjesto oznake P15 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,37 x 3.542,97 =	**50.912,48Kn**	
14,37 x 471,14 =		**6.770,28Eur**

g) Parking mjesto oznake P16 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1

13,74 x 3.542,97 =	**48.680,41Kn**	
13,74 x 471,14 =		**6.473,46Eur**

h) Parking mjesto oznake P17 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

18,34 x 3.542,97 = **64.978,07Kn**
18,34 x 471,14 = **8.640,71Eur**

i) Parking mjesto oznake P18 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,14 x 3.542,97 = **50.097,60Kn**
14,14 x 471,14 = **6.661,92Eur**

j) Parking mjesto oznake P19 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

13,49 x 3.542,97 = **47.794,67Kn**
13,49 x 471,14 = **6.355,68Eur**

k) Parking mjesto oznake P20 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,13 x 3.542,97 = **50.062,17Kn**
14,13 x 471,14 = **6.657,21Eur**

l) Parking mjesto oznake P21 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,00 x 3.542,97 = **49.601,58Kn**
14,00 x 471,14 = **6.595,96Eur**

m) Parking mjesto oznake P22 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

14,00 x 3.542,97 = **49.601,58Kn**
14,00 x 471,14 = **6.595,96Eur**

n) Parking mjesto oznake P23 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

27,30 x 3.542,97 = **96.723,08Kn**
27,30 x 471,14 = **12.862,12Eur**

o) Parking mjesto oznake P24 locirano na etaži
podrum – 2 – pripadak prostoru A1

29,36 x 3.542,97 = **104.021,60Kn**
29,36 x 471,14 = **13.832,67Eur**

REKAPITULACIJA

A) Poslovni prostor oznake A1 upisan u podulošku 11 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split
- površine 34,11m^2

287.665,26Kn **38.253,36Eur**

a) Sprema 1 na etaži podrum – 1 pripadak prostoru A1
- površine 5,95m^2

33.455,99Kn **4.448,93Eur**

b) Parking mjesto oznake P11 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 13,74m^2 **48.680,41Kn** **6.473,46Eur**

c) Parking mjesto oznake P12 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 14,37m^2 **50.912,48Kn** **6.770,28Eur**

d) Parking mjesto oznake P13 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 14,00m^2 **49.601,58Kn** **6.595,96Eur**

e) Parking mjesto oznake P14 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 14,00m^2 **49.601,58Kn** **6.595,96Eur**

f) Parking mjesto oznake P15 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 14,37m^2 **50.912,48Kn** **6.770,28Eur**

g) Parking mjesto oznake P16 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 13,74m^2 **48.680,41Kn** **6.473,46Eur**

h) Parking mjesto oznake P17 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 18,34m^2 **64.978,07Kn** **8.640,71Eur**

i) Parking mjesto oznake P18 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 14,14m^2 **50.097,60Kn** **6.661,92Eur**

j) Parking mjesto oznake P19 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1
- površine 13,49m^2 **47.794,67Kn** **6.355,68Eur**

k) Parking mjesto oznake P20 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1 - površine 14,13m^2	**50.062,17Kn**	**6.657,21Eur**
l) Parking mjesto oznake P21 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1 - površine 14,00m^2	**49.601,58Kn**	**6.595,96Eur**
m) Parking mjesto oznake P22 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1 - površine 14,00m^2	**49.601,58Kn**	**6.595,96Eur**
n) Parking mjesto oznake P23 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1 - površine 27,30m^2	**96.723,08Kn**	**12.862,12Eur**
o) Parking mjesto oznake P24 locirano na etaži podrum – 2 – pripadak prostoru A1 - površine 29,36m^2	**104.021,60Kn**	**13.832,67Eur**
UKUPNO A:	**1.132.390,54Kn**	**150.583,92Eur**
B) Poslovni prostor oznake A2 upisan u podulošku 12 i lociran u prizemlju zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split - površine 34,15m^2	**384.041,00Kn**	**51.069,28Eur**
a) Sprema 2 na etaži podrum – 1 pripadak prostoru A2 - površine 6,54m^2	**36.773,47Kn**	**4.890,09Eur**
UKUPNO B:	**420.814,47Kn**	**55.959,37Eur**
C) Parking mjesto oznake P10 upisano u podulošku 10 i locirano na etaži podrum – 1 zgrade sagrađene na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split - površine 13,76m^2	**48.751,27Kn**	**6.482,89Eur**
UKUPNO C:	**48.751,27Kn**	**6.482,89Eur**
SVEUKUPNO A + B + C:	**1.601.956,28Kn**	**213.026,18Eur**

B.3. Zaključak

Na osnovu provedenog izračuna vrijednosti predmetnog poslovnog prostora oznake A1 lociranog u prizemlju sa pripadcima spreme 1 locirane na etaži podrum – 1, te parking mjestima oznake P11, P12, P13, P14, P 15, P16, P17, P 18, P 19, P 20, P21, P 22, P23 i P 24, sva parking mjesta locirana na etaži podrum – 2, poslovni prostor oznake A2 lociran u prizemlju sa pripadkom sprema 2 locirane na etaži podrum – 1, te parking mjesto oznake P10 locirano na etaži podrum – 1, sve locirano u zgradi sagrađenoj na čest.zem. 2385/9 z.u. 23864 K.O. Split, locirano u Splitu u Ulici Brnik 4, utvrđuje se da ukupna tržišna vrijednost (Tv) predmetnih nekretnina na dan 15.11.2022.godine iznosi:

Tv = 1.601.956,28Kn ili 213.026,18Eur

Tv = 1.601.956,28Kn

Tv = 213.026,18Eur

U prilogu vještva dostavljam kopiju izvadaka iz zemljišne knjige, kopiju potvrde o etažiranju, kopiju tlocrta iz elaborata o etažiranju i fotografije lica mjesta.

Split, 15.11.2022.godine

IZRADIO:
sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
MALENICA ing. DARKO

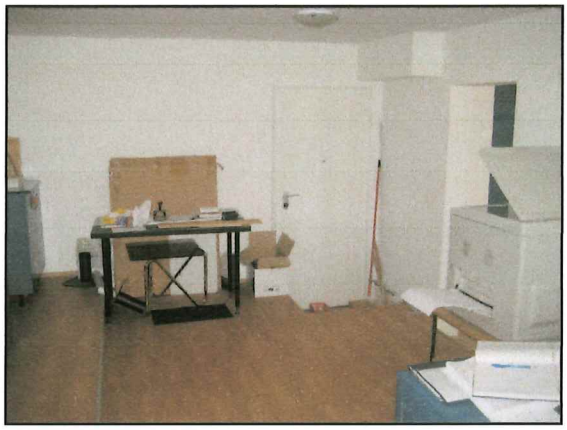
B.4. Izjava procjenitelja

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, e Nekretnine, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim Poslovni prostordardom
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne o ovisi o mojem zaključku o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je izneseno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namjenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procjenjene vrijednosti nekretnine.
- Ovaj izvještaj je izrađen za potrebe Naručitelja, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.



POSLOVNI PROSTOR A1 - PRIZEMLJE



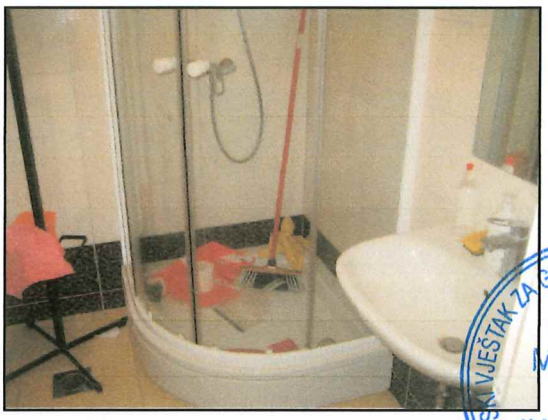




POSLOVNI PROSTOR A2 – PRIZEMLJE

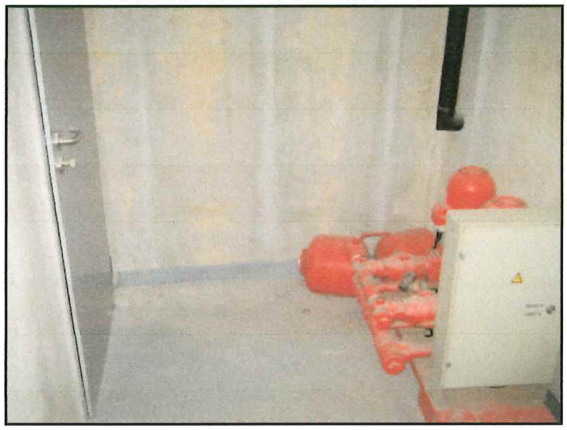






SKALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
DARKO MALENICA
ing. grad
Mažuranićevo šetalište 15
SPLIT

SPREMA 1 – PODRUM - 1



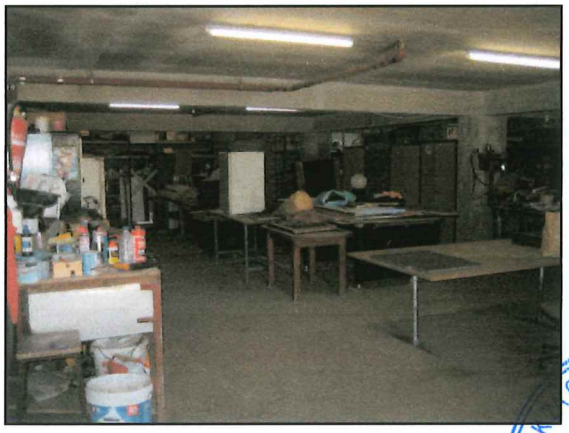
PARKING MJESTO 10 – PODRUM - 1

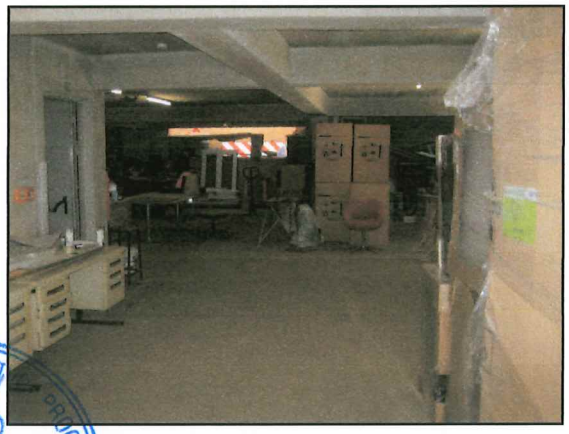


PARKING MJESTA PODRUM – 2









STALNI SUDSKI VJEŠTAK GRAĐEVINSKE STRUKE PROCJENU NEKRETNINA
DARKO MALENICA
ing. grad
Mažuranićevo šetalište 15
SPLIT

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 21.09.2022. 13:42

Verificirani ZK ul

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 2

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24567/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJEF

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedl
			jutro	čhv	m2	
1.	2385/9	**DVORIŠTE, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PODZEMNA GARAŽA, PODZEMNA GARAŽA, PODZEMNA GARAŽA**			**1002**	
		DVORIŠTE			680	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Split, BRNIK 4			322	
		PODZEMNA GARAŽA				
		PODZEMNA GARAŽA				
		PODZEMNA GARAŽA				
		UKUPNO:			**1002**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 Prvenstveni red upisa: Z-22981/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR SPLIT, KLASA: UP/I-932-07/20-02/464 27.07.2020, da je za evidentiranje građevina u katastru i to zgrade mješovite uporabe od 322 m2 i podzemne garaže izgrađenih na čest. zem. 2385/9 priložena uporabna dozvola od 15. 05. 2020. godine, br. klase UP/I-361-05/18-01/000058, Ur.br. 2181/01-03-02/12-20-0010 i potvrda o pravomoćnosti rješenja od 18. 05. 2020. godine, br. klase UP/I-361-05/18-01/000058, Ur.br. 2181/01-03-02/12-20-0012, izdani od Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	**Suvlasnički dio: 7/1126 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)**	
	PARKING P10 - etaža podrum -1, podne površine 13,76 m2	
	GRADING D.O.O., OIB: 48268974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT	

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 21.09.2022. 13:46

Verificirani ZK ulo

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 23

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24567/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJER

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJEI

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedb
			jutro	čhv	m2	
1.	2385/9	**DVORIŠTE, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PODZEMNA GARAŽA, PODZEMNA GARAŽA, PODZEMNA GARAŽA**			**1002**	
		DVORIŠTE			680	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Split, BRNIK 4			322	
		PODZEMNA GARAŽA				
		PODZEMNA GARAŽA				
		PODZEMNA GARAŽA				
		UKUPNO:			**1002**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022	
	Prvenstveni red upisa: Z-22981/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR SPLIT, KLASA: UP/I-932-07/20-02/464 27.07.2020, da je za evidentiranje građevina u katastru i to zgrade mješovite uporabe od 322 m2 i podzemne garaže izgrađenih na čest. zem. 2385/9 priložena uporabna dozvola od 15. 05. 2020. godine, br. klase UP/I-361-05/18-01/000058, Ur.br. 2181/01-03-02/12-20-0010 i potvrda o pravomoćnosti rješenja od 18. 05. 2020. godine, br. klase UP/I-361-05/18-01/000058, Ur.br. 2181/01-03-02/12-20-0012, izdani od Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11. Suvlasnički dio: 145/1126 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	POSLOVNI PROSTOR A1 (ugostiteljsko-turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 34,11 m2, koji se sastoji od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio POSLOVNOM PROSTORU A 1 pripada: sprema 1 - etaža podrum -1, podne površine 5,59 m2, PARKING P11 - etaža podrum -2, podne površine 13,74 m2, PARKING P12 - etaža podrum -2, podne površine 14,37 m2, PARKING P13 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P14 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P15 - etaža podrum -2, podne površine 14,37 m2, PARKING P16 - etaža podrum -2, podne površine 13,74 m2, PARKING P17 - etaža podrum -2, podne površine 18,34 m2, PARKING P18 - etaža podrum -2, podne površine 14,14 m2, PARKING P19 - etaža podrum -2, podne površine 13,49 m2, PARKING P20 - etaža podrum -2, podne površine 14,13 m2, PARKING P21 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P22 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P23 - etaža podrum -2, podne površine 27,30 m2, PARKING P24 - etaža podrum -2, podne površine 29,36 m2	
	GRADING D.O.O., OIB: 48288974586, SPINUTSKA 27, 21000 SPLIT	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 ZABILJEŽBA, Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-33395/2017 RJEŠENJE O OVRSI OVOGA SUDA, STALNE SLUŽBE U SINJU BR. OVR-5452/16 01.09.2017, ovrha na čest. zem. 2385/9, vlasništva ovršenika Grading d.o.o. (OIB: 48288974586) iz Splita, Spinutska 27, za cijelo utvrđivanjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Croatia Lloyd d.d. (OIB: 23508929264) iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 62, iz iznosa dobivenog prodajom istih.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
29. Na suvlasnički dio: 11 (145/1126)			
29.1	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 Prvenstveni red upisa: Z-12476/2010 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 29.12.2010. broj Z-12476/10 Na teret nekretnine upisane u listu A, a na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 28. prosinca 2010. godine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od dvjestotritisućestopedesetpet eura i devedesetosam centi u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB za EUR važećem na dan isplate, ali ne manje od 1.509.731,10 KN (milijunpetstodevettisućasedamstotridesetjedna kuna i deset lipa), uvećano za iznos pripadajućih ugovorenih i zakonskih zateznih kamata i drugih troškova, u korist: **CROATIA LLOYD D.D. ZA REOSIGURANJE, OIB: 23508929264, ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 62**	203.155,98 EUR	vezano uz B 11 (11.1)
30. Na suvlasnički dio: 11 (145/1126)			

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Splitu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SPLIT
Stanje na dan: 21.09.2022. 13:49

Verificirani ZK ul

Katastarska općina: 329835, SPLIT

Broj ZK uloška: 23

Broj zadnjeg dnevnika: Z-24567/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJER

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedb
			jutro	čhv	m2	
1.	2385/9	**DVORIŠTE, ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, PODZEMNA GARAŽA, PODZEMNA GARAŽA, PODZEMNA GARAŽA**			**1002**	
		DVORIŠTE			680	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Split, BRNIK 4			322	
		PODZEMNA GARAŽA				
		PODZEMNA GARAŽA				
		PODZEMNA GARAŽA				
		UKUPNO:			**1002**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.06.2022.g. pod brojem Z-24567/2022 Prvenstveni red upisa: Z-22981/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR SPLIT, KLASA: UP/I-932-07/20-02/464 27.07.2020, da je za evidentiranje građevina u katastru i to zgrade mješovite uporabe od 322 m2 i podzemne garaže izgrađenih na čest. zem. 2385/9 priložena uporabna dozvola od 15. 05. 2020. godine, br. klase UP/I-361-05/18-01/000058, Ur.br. 2181/01-03-02/12-20-0010 i potvrda o pravomoćnosti rješenja od 18. 05. 2020. godine, br. klase UP/I-361-05/18-01/000058, Ur.br. 2181/01-03-02/12-20-0012, izdani od Grada Splita, Upravnog odjela za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12. Suvlasnički dio: 37/1126 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)		
POSLOVNI PROSTOR A2 (ugostiteljsko-turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 34,15 m2, koji se sastoji od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio POSLOVNOM PROSTORU A 2 pripada: sprema 2 - etaža podrum -1, podne površine 6,54 m2		
GRADING D.O.O., OIB: 48268974586, ŠPINUTSKA 27, 21000 SPLIT		

P / 3 1 7 8 7 3 4

REPUBLIKA HRVATSKA
Splitsko-dalmatinska županija
GRAD SPLIT

Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša
Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja

KLASA: 361-08/20-01/166
UR.BROJ: 2181/01-03-02/11-22-6
Split, 30. svibnja 2022. godine

Grad Split, Upravni odjel za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja, rješavajući o zahtjevu **GRADING D.O.O. SPLIT SPINUTSKA 27, Split, OIB 48288974586,** za izdavanje potvrde o utvrđivanju samostalnih uporabnih cjelina u zgradi ucrtanoj u katastarski operat, temeljem članka 73. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14) i članka 160. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine" br. 47/09), i z d a j e

P O T V R D U

I. Potvrđuje se da svi posebni dijelovi zgrade u stambeno poslovnoj građevini izgrađenoj na kat.čest.zem. 3321/2 (sud.čest.zem. 2385/9) k.o. Split, anagrafske oznake Split, Brnik 4, popisani i opisani u točki II. ove potvrde, zajedno s pripadajućim dijelovima predstavljaju svaki za sebe samostalnu uporabnu cjelinu, za koju je izdano **Dozvola za promjenu namjene i uporabu građevine** KLASA: UP/I 361-05/21-31/000024, UR.BROJ: 2181/01-03-02/12-21-0007 od 13.12.2021. godine, **Prijava početka građenja – jednostavne građevine i radovi** KLASA: 361-03/22-07/000041, UR.BROJ: 2181/01-03-02/21-22-0003 od 21.03.2022. godine izdana od Upravnog odjela za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša, Odsjek za provedbu dokumenata prostornog uređenja

II. Popis i opis posebnih dijelova zgrade iz točke I. ove potvrde:

1. PARKING P1 - etaža podrum -1, podne površine 37,75 m2
2. PARKING P2 - etaža podrum -1, podne površine 14,00 m2
3. PARKING P3 - etaža podrum -1, podne površine 14,37 m2
4. PARKING P4 - etaža podrum -1, podne površine 13,74 m2

5. PARKING P5 - etaža podrum -1, podne površine 13,49 m2

6. PARKING P6 - etaža podrum -1, podne površine 14,15 m2

7. PARKING P7 - etaža podrum -1, podne površine 14,00 m2

8. PARKING P8 - etaža podrum -1, podne površine 24,84 m2

9. PARKING P9 - etaža podrum -1, podne površine 29,31 m2

10. PARKING P10 - etaža podrum -1, podne površine 13,76 m2

11. **POSLOVNI PROSTOR A1** (ugostiteljsko-turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 34,11m2, sastoji se od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio **POSLOVNOM PROSTORU A1** pripada: sprema 1 - etaža podrum -1, podne površine 5,59 m2, PARKING P11 - etaža podrum -2, podne površine 13,74 m2, PARKING P12 - etaža podrum -2, podne površine 14,37 m2, PARKING P13 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P14 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P15 - etaža podrum -2, podne površine 14,37 m2, PARKING P16 - etaža podrum -2, podne površine 13,74 m2, PARKING P17 - etaža podrum -2, podne površine 18,34 m2, PARKING P18 - etaža podrum -2, podne površine 14,14 m2, PARKING P19 - etaža podrum -2, podne površine 13,49 m2, PARKING P20 - etaža podrum -2, podne površine 14,13 m2, PARKING P21 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P22 - etaža podrum -2, podne površine 14,00 m2, PARKING P23 - etaža podrum -2, podne površine 27,30 m2, PARKING P24 - etaža podrum -2, podne površine 29,36 m2

12. **POSLOVNI PROSTOR A2** (ugostiteljsko-turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 34,15m2, sastoji se od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio **POSLOVNOM PROSTORU A2** pripada: sprema 2 - etaža podrum -1, podne površine 6,54 m2

13. **POSLOVNI PROSTOR A3** (ugostiteljsko-turistička djelatnost) - etaža prizemlje, podne površine 41,11m2, sastoji se od dvije prostorije i kupaonice, kao sporedni dio **POSLOVNOM PROSTORU A3** pripada: kućni vrt - podne površine 20,82 m2

14. **STAN 1** – etaža prizemlje, podne površine 41,50 m2, sastoji se od 2 sobe, kupaonice, hodnika, dnevnog boravka i kuhinje s blagavaonicom

15. **STAN 2** – etaža prizemlje, podne površine 34,60 m2, sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe i kupaonice

16. **STAN 3** – etaža prizemlje, podne površine 34,60 m2, sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe i kupaonice, kao sporedni dio **Stanu 3** pripada: kućni vrt - podne površine 57,68 m2

30. **STAN 10** – etaža 3. kat, podne površine 41,50 m2, sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe i kupaonice

31. **STAN 11** – etaža 3. kat, podne površine 34,60 m2, sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe i kupaonice

32. **STAN 12** – etaža 3. kat, podne površine 38,50 m2, sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, sobe i kupaonice, kao sporedni dio **Stanu 12** pripada: balkon - etaža 3. kat, podne površine 3,60 m2

33. **STAN 13** – etaža 3. kat, podne površine 57,19 m2, sastoji se od dnevnog boravka s kuhinjom, 2 sobe i 2 kupaonice

III. Ova potvrda se izdaje na temelju **Dozvole za promjenu namjene i uporabu građevine** i **Prijave početka građenja – jednostavne građevine i radovi** iz točke I. ove potvrde i ostale potrebne dokumentacije.

IV. Ova potvrda se izdaje u svrhu uspostave vlasništva posebnog dijela zgrade, te se ne može rabiti u druge svrhe.

Viši referent

Ivan Cipci, ing. građ.

Pročelnik po ovlaštenju

Teo Vojković, dip.ing.građ.

Dostaviti:
1. **GRADING D.O.O. SPLIT SPINUTSKA 27,** Split
2. Referent – ovdje
3. Arhiv – ovdje

IVAN CIPCI

HR-35688095783

Elektronički potpisano: 31.05.2022T10:42:29 (UTC:2022-05-31T08:42:29Z)

Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera

Broj zapisa: bbafddf1-bb05-4012-9878-7806c6f151fa

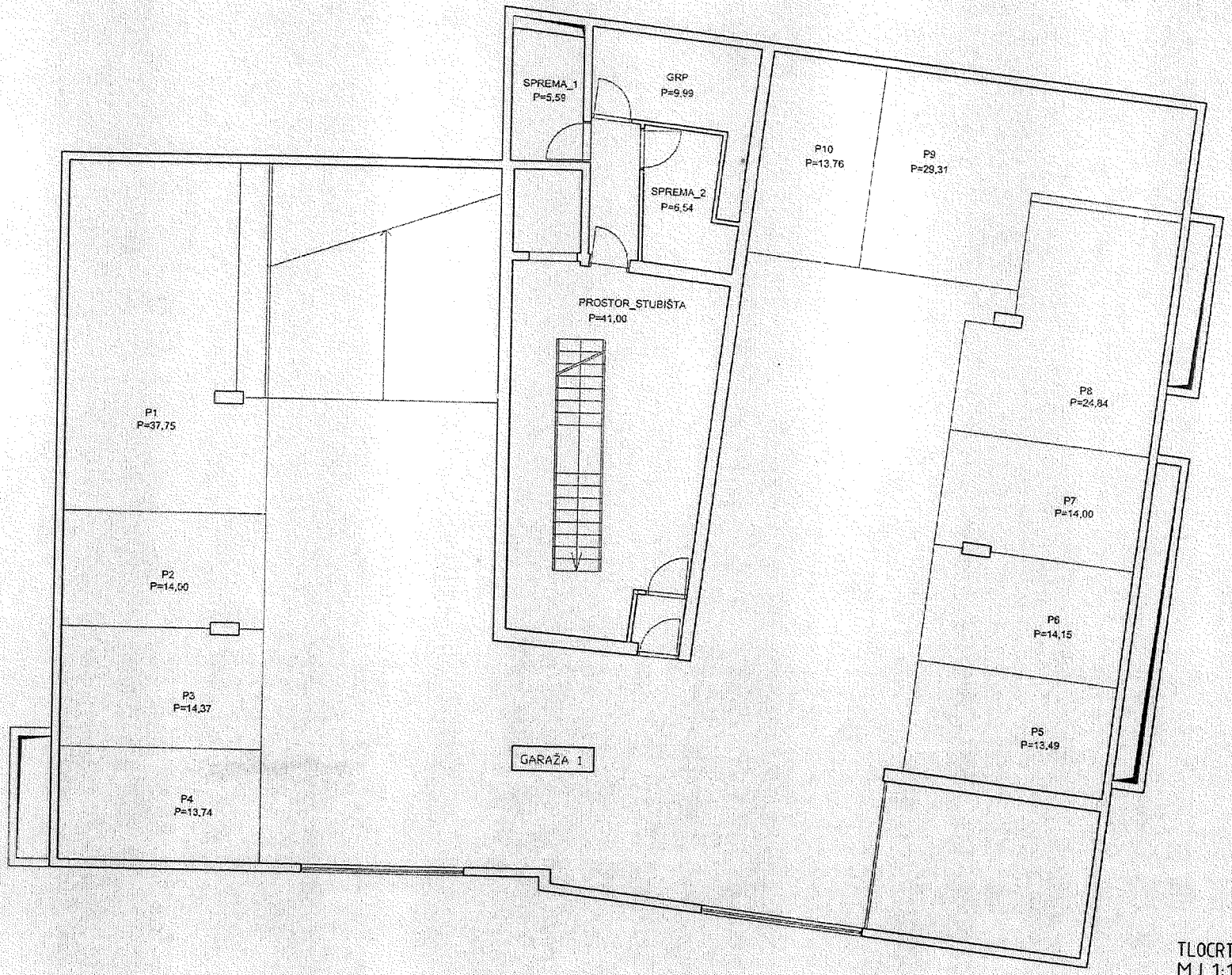
TEO VOJKOVIĆ

HR-00508428241

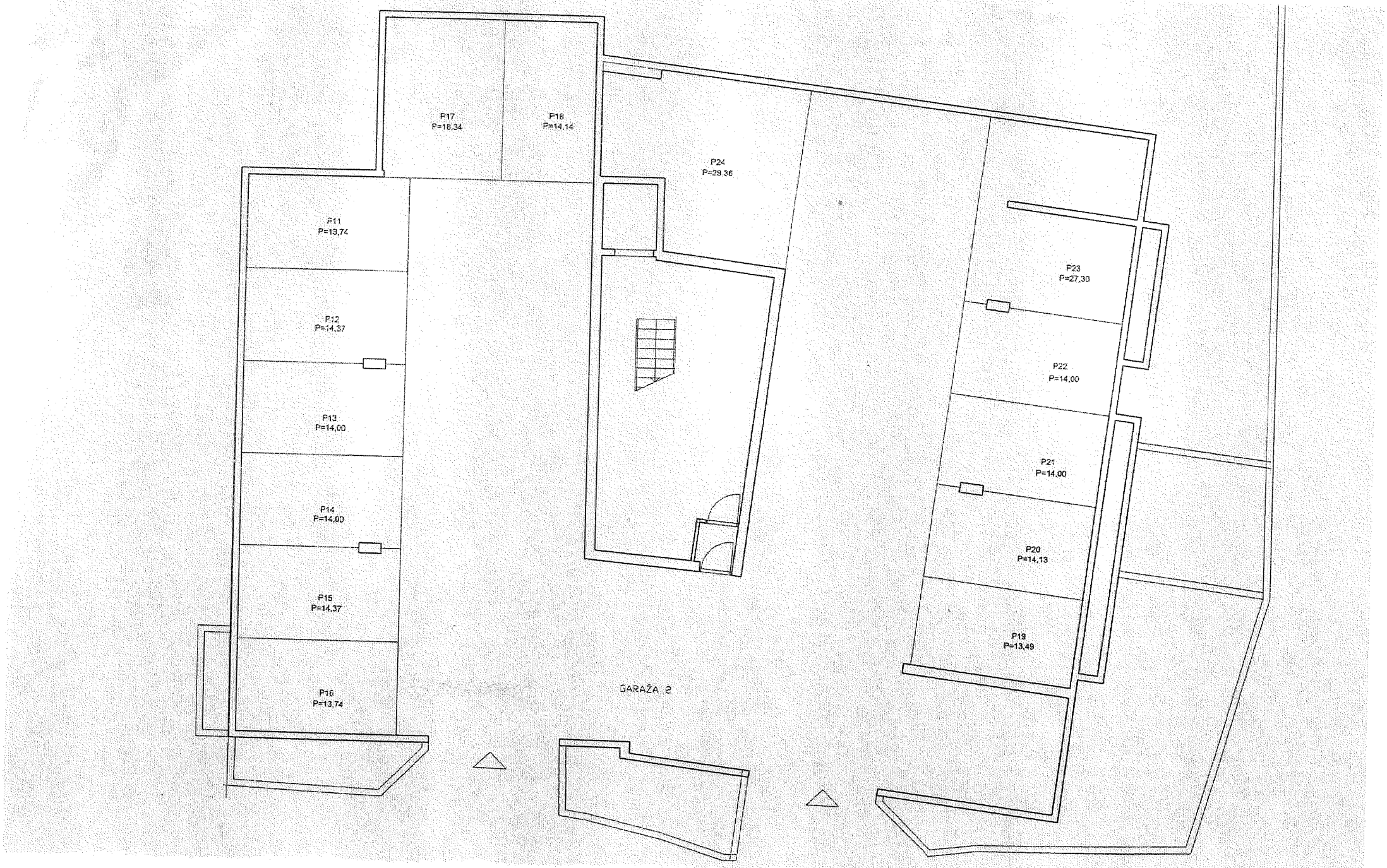
Elektronički potpisano: 31.05.2022T12:23:01 (UTC:2022-05-31T10:23:01Z)

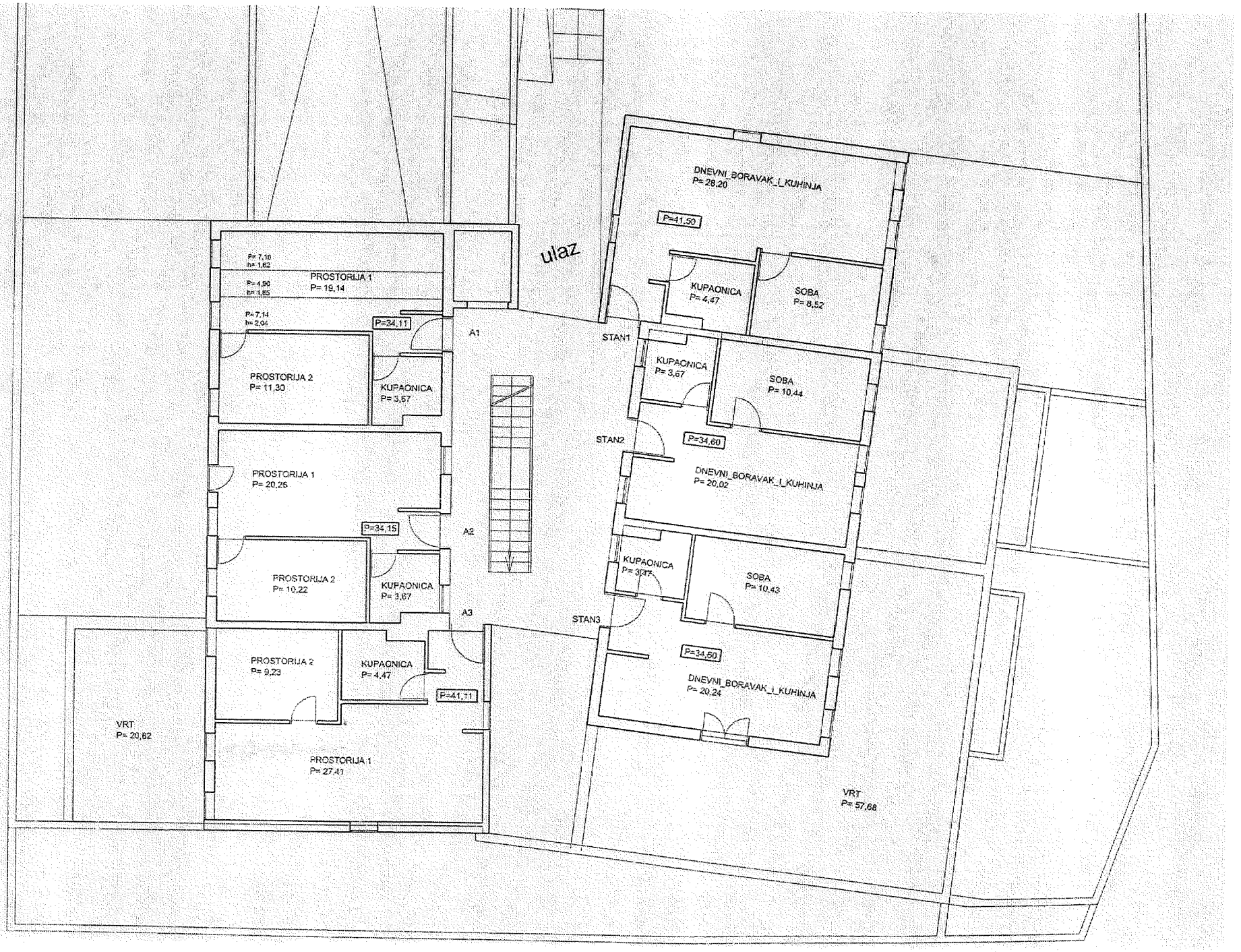
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera

Broj zapisa: 2dd120fc-1df2-43c4-aab9-7b2538574cab



TLOCRT PODRUMA 1
MJ 1:100


P17
P=18,34
P18
P=14,14
P24
P=29,36
P11
P=13,74
P12
P=14,37
P13
P=14,00
P14
P=14,00
P15
P=14,37
P16
P=13,74
P23
P=27,30
P22
P=14,00
P21
P=14,00
P20
P=14,13
P19
P=13,49
GARAŽA 2


ulaz
P= 7,18
h= 1,62
PROSTORIJA 1
P= 19,14
P= 4,90
h= 1,85
P= 7,14
h= 2,04
P=34,11
A1
PROSTORIJA 2
P= 11,30
KUPAONICA
P= 3,67
PROSTORIJA 1
P= 20,25
P=34,15
A2
PROSTORIJA 2
P= 10,22
KUPAONICA
P= 3,67
A3
PROSTORIJA 2
P= 9,23
KUPAONICA
P= 4,47
P=41,71
PROSTORIJA 1
P= 27,41
VRT
P= 20,62
DNEVNI_BORAVAK_I_KUHINJA
P= 28,20
P=41,50
KUPAONICA
P= 4,47
SOBA
P= 8,52
STAN1
KUPAONICA
P= 3,67
SOBA
P= 10,44
STAN2
P=34,60
DNEVNI_BORAVAK_I_KUHINJA
P= 20,02
KUPAONICA
P= 3,67
SOBA
P= 10,43
STAN3
P=34,60
DNEVNI_BORAVAK_I_KUHINJA
P= 20,24
VRT
P= 57,68